

УДК - 347.27 (476) + 347.466 (476)

**ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО  
И ЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ****О.В. ЛАЗАРЕНКОВА***(Белорусский государственный университет, г. Минск)*

*Рассмотрены два этапа реализации залогового права – обращение взыскания на заложенное имущество; его реализация. Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством. Декретом Президента Республики Беларусь законодательно закрепляется право залогодержателя по удовлетворению требований по погашению банковского кредита за счет заложенного имущества по соглашению сторон.*

Одним из важнейших инструментов экономических отношений является залог имущества как надежный метод защиты интересов кредитора и эффективный способ активизации инвестиционной деятельности.

Реализация залогового права, т.е. права залогодержателя получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества, осуществляется в два этапа. Первый этап – обращение взыскания на заложенное имущество, второй – его реализация. Рассмотрим эти этапы.

По общему правилу статьи 24 Закона Республики Беларусь «О залоге» основанием для обращения взыскания на заложенное имущество является неисполнение должником в срок обеспеченного залогом обязательства. Возможность удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества может возникнуть у кредитора позже или ранее, чем по истечении срока исполнения основного обязательства, если это предусмотрено законодательством или договором. Так, право требовать досрочной продажи предмета залога возникает у залогодержателя при залоге с оставлением предмета залога у залогодателя, если залогодатель не выполняет обязанности по сохранению предмета залога, проведению его капитального и текущего ремонта; по страхованию оставленного у него предмета залога в полном объеме, а также в случае повреждения предмета залога, кроме случая, произошедшего по вине залогодержателя (ч. 2 ст. 37 Закона «О залоге»).

Гражданский кодекс Республики Беларусь в статье 329 (аналогично статье 348 Гражданского кодекса Российской Федерации) предусматривает, что взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

В данной норме находят урегулирование следующие моменты, которые не были отражены в ранее действовавшем залоговом законодательстве:

- во-первых, взыскание на предмет залога может быть обращено не только в случае неисполнения должником основного обязательства, но и тогда, когда должник исполнил обязательство, но таким образом, что исполнение не соответствует содержанию и смыслу этого обязательства, либо не соответствует требованиям законодательства или обычно предъявляемым требованиям. В таких случаях имеет значение степень отклонения от надлежащего исполнения. В соответствии с частью 2 статьи 329 Гражданского кодекса в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества;

- во-вторых, не всякое нарушение основного обязательства влечет за собой право залогодержателя на удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества, а только такое, за которое должник отвечает. Исходя из смысла статьи 372 Гражданского кодекса и применительно к данной ситуации, если залогодатель – лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, он отвечает за всякое нарушение при условии, если не докажет, что неисполнение произошло вследствие действия непреодолимой силы, а если залогодателем является гражданин, то он отвечает только за собственные виновные действия.

В практике работы судов наблюдается большой удельный вес споров, связанных с порядком обращения взыскания на предмет залога. До недавнего времени в законодательстве предусматривались для этого следующие процедуры:

- а) по общему правилу, в соответствии с частью 1 статьи 25 Закона «О залоге» обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению суда. Данная норма устанавливалась для того,



чтобы защитить интересы залогодателей от возможных злоупотреблений со стороны залогодержателей. Обратившись в суд, залогодержатель обязан представить доказательства того, что основное обязательство не исполнено или исполнено ненадлежащим образом. С другой стороны, судебная процедура значительно затягивает удовлетворение требований кредитора, а также влечет дополнительные убытки для залогодателя, поскольку на него относятся все судебные издержки, включая расходы залогодержателя по уплате госпошлины. Особенно это не оправданно в тех случаях, когда должник признает обоснованность требований кредитора об обращении взыскания на заложенное имущество.

В случаях, предусмотренных законодательством, допускалось также обращение взыскания на основании исполнительной надписи нотариуса в беспорном порядке (части 1 статьи 25 Закона «О залоге»). Такая возможность содержалась в Постановлении Кабинета Министров Республики Беларусь № 646 от 27 ноября 1995 г., утвердившем перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в беспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия. По сравнению с судебным данный порядок намного проще, оперативнее и дешевле. С другой стороны, применение такого способа чревато немалым риском, так как совершение исполнительной надписи не является разрешением спора о праве между кредитором и должником. Нотариус ставит исполнительную надпись на договоре залога, по которому не удовлетворено обеспеченное залогом требование, не проводя разбирательства, не вызывая должника, не опрашивая его по поводу возможных возражений. Что касается размера госпошлины за совершение исполнительной надписи, то он не зависит от суммы взыскиваемой задолженности, тогда как при подаче судебного иска госпошлина составляет 1 – 5 % от суммы взыскания.

Однако данная процедура обращения взыскания допускалась только в отношении нотариально удостоверенных договоров залога, и только тех из них, которые беспорно подтверждают требования. В спорных случаях, например, при досрочном взыскании залога, исполнительную надпись получить было нельзя;

б) часть 2 статьи 25 Закона «О залоге» предоставляла право залогодержателю самостоятельно, без обращения в какие-либо органы, осуществить обращение взыскания на заложенное имущество, если:

- стоимость предмета залога не превышает тридцати минимальных заработных плат;
- право самостоятельного обращения взыскания предусмотрено договором о залоге.

В соответствии со статьей 27 Закона «О залоге» залогодатель вправе в любое время до момента реализации предмета залога остановить обращение взыскания путем выполнения обеспеченного залогом обязательства. Если же основное обязательство предусматривает выполнение по частям, залогодатель вправе приостановить обращение взыскания на предмет залога, выполнив просроченную часть обязательства.

Существенные новеллы в отношении порядка обращения взыскания на заложенное имущество содержит Гражданский кодекс Республики Беларусь. В виде общего правила здесь также устанавливается необходимость для удовлетворения требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества обратиться за решением в суд. Далее статья 330 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусматривает различный порядок обращения взыскания на движимое и недвижимое имущество.

По общему правилу, удовлетворение требований кредитора из стоимости заложенного недвижимого имущества производится на основании решения суда. Из этого общего правила законодатель допускает следующее исключение: без обращения в суд допускается удовлетворение требований залогодержателя за счет заложенного имущества на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодателя с залогодержателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога (ч. 1 п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса). Важное значение здесь имеет время заключения такого соглашения – заключенное до момента неисполнения или ненадлежащего исполнения основного обязательства, исходя из смысла указанной статьи, оно юридической силы иметь не будет. Это означает, что заключить такое соглашение можно не тогда, когда залогодателю, заемщику, нужны деньги и он готов согласиться на любые, даже невыгодные для себя условия, а тогда, когда он уже не смог погасить свой долг.

Если предметом залога является движимое имущество, то взыскание на него обращается по решению суда, «если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем» (п. 2 ст. 330 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Анализ данного положения позволяет сделать вывод о том, что законодатель предоставляет сторонам право заключить между собой соглашение о беспорном порядке обращения взыскания на заложенное движимое имущество, которое не нуждается в нотариальном удостоверении и может быть оформлено и до возникновения у залогодержателя оснований для обращения взыскания.

Здесь же законодатель предусматривает, что при залоге с передачей заложенного имущества залогодержателю взыскание на него может быть обращено в порядке, установленном договором о залоге, если законом не установлен иной порядок. Следует отметить, что смысл данной нормы толкуется по-



разному. Некоторые авторы считают (и эта точка зрения представляется более правильной), что данное положение определяет единственный случай, когда уже в самом договоре о залоге можно предусмотреть бесспорный порядок обращения взыскания на заложенное имущество – залог с передачей предмета залога залогодержателю. В остальных же случаях это соглашение должно быть оформлено в виде отдельного документа [1]. Другие же считают, что условие о самостоятельном обращении взыскания на заложенное движимое имущество, независимо от вида залога, исходя из смысла указанной нормы, может содержаться непосредственно в договоре залога. Особенность же договора залога с передачей заложенного имущества залогодержателю состоит в том, что здесь «не работает» презумпция обращения взыскания по решению суда, как это имеет место во всех иных ситуациях, когда в залог передается движимое имущество [2].

Необходимо отметить также, что пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса допускает возможность признания судом недействительным соглашения о бесспорном обращении взыскания на недвижимое имущество по иску лица, чьи права нарушены таким соглашением. О праве же подачи такого иска в отношении движимого имущества законодатель умалчивает.

Статья 330 Гражданского кодекса предусматривает также 3 случая, когда взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда:

- 1) если для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;
- 2) если предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность;
- 3) если залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Введение в гражданский оборот возможности самостоятельного выбора сторонами порядка обращения взыскания на предмет залога должно благоприятно сказаться на развитии института залога, так как это выгодно сторонам и удобно суду. Так, в случае внесудебного решения вопроса об обращении взыскания суд освобождается от большого количества дел, по которым должник признал как факт неисполнения обязательств, так и обоснованность требований кредитора; залогодатель не будет оплачивать издержки, связанные с рассмотрением дела в судебной инстанции; выгода же залогодержателя заключается в оперативном удовлетворении своих требований к должнику.

С другой стороны, в некоторых случаях для залогодателя выгоден судебный порядок обращения взыскания, поскольку, во-первых, он получает возможность доказать в суде, что неисполнение обязательства произошло по обстоятельствам, за которые он не отвечает; во-вторых, за время, необходимое для судебного разбирательства, должник мог бы отыскать как собственные, так и заемные средства для погашения долга; в-третьих, суд при наличии достаточных оснований может отсрочить реализацию заложенного имущества на срок до одного года.

Исполнительная надпись нотариуса как основание для обращения взыскания на заложенное имущество в Гражданском кодексе Республики Беларусь указана лишь для случаев залога вещей в ломбарде.

Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, согласно части 4 статьи 25 Закона «О залоге» осуществляется в порядке, предусмотренном этим законом и иным законодательством, а государственного имущества – с учетом законодательства о разгосударствлении и приватизации. В данной связи необходимо отметить, что независимо от того, в каком порядке обращено взыскание на заложенное имущество: по решению суда или без обращения в суд (по исполнительной надписи нотариуса), предмет залога должен быть реализован с соблюдением правил, установленных Гражданским процессуальным кодексом (ГПК) [3] и иным законодательством Республики Беларусь.

Гражданский кодекс Республики Беларусь в пункте 1 статьи 331 устанавливает, что реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи его с публичных торгов в порядке, определенном процессуальным законодательством, если Кодексом и иными актами законодательства не установлен иной порядок. Из вышеизложенного не совсем понятно, относится ли оговорка «об ином порядке» к порядку проведения публичных торгов или к порядку реализации заложенного имущества. Исходя из буквального прочтения данной нормы следует, что эта оговорка относится именно к порядку проведения публичных торгов. Тогда получается, что публичные торги – это единственно возможный способ реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание. Такая точка зрения уже высказывалась некоторыми авторами. Так, В.В. Витрянский, например, по этому поводу пишет: «Необходимо отметить, что реализация предмета залога, на который обращено взыскание, должна производиться с публичных торгов. Таким образом, возможность комиссионной продажи имущества запрещается» [4].

Вероятно, законодатель, вводя императивную норму о продаже заложенного имущества только с торгов, стремился максимально подчинить институты реализации залога рыночным законам. С одной стороны, на публичных торгах выигрывает тот, кто предложит наивысшую цену, а значит, возможность произвольного либо субъективного установления размера стоимости реализуемого имущества практиче-



ски исключается. С другой стороны, это стимулирует развитие института аукционирования, который является преобладающим в странах с развитой рыночной экономикой.

Однако в некоторых случаях необходимость реализации заложенного имущества только с публичных торгов неоправданно затруднит залоговый оборот. Зачем проводить публичные торги, если, например, для заложенного имущества есть покупатель, а залогодатель с залогодержателем согласны на продажу заложенного имущества именно этому покупателю? В этом случае публичные торги только затянут время и потребуют неоправданных расходов на их проведение. А как быть с заложенными продуктами питания при залоге товаров в обороте? В этом случае проведение публичных торгов может выглядеть просто нелепо.

На наш взгляд, исходя из вышесказанного, в правоприменительной практике толкование условий статьи 331 Гражданского кодекса, касающихся иного порядка реализации заложенного имущества, предусмотренного актами законодательства, должно пойти по пути сохранения действия статьи 25 Закона «О залоге», которая рассматривает реализацию заложенного имущества с торгов в качестве одного из возможных способов реализации, устанавливаемых законодательством.

Выделяя преимущества залога как способа обеспечения исполнения обязательств и отмечая его особое значение при реализации прав и интересов сторон, следует отметить, что институт залога должен иметь более широкие возможности реализации заложенного имущества и не ограничиваться лишь продажей имущества с торгов.

Согласно части 1 статьи 510 ГПК, имущество, на которое обращено взыскание, реализуется судебным исполнителем через скупочные, комиссионные магазины или с публичных торгов (аукционов).

Реализация имущества путем продажи его только с публичных торгов (аукционов) предусматривается в ГПК только в отношении жилых домов (квартир), дач, садовых домиков и иных строений, принадлежащих должнику на праве собственности. Однако в отличие от ранее действовавшего ГПК, который регулировал только порядок проведения торгов по продаже жилых строений, новый Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь устанавливает общий порядок реализации имущества с публичных торгов.

В соответствии со статьей 514 ГПК Республики Беларусь о предстоящих торгах судебный исполнитель не позднее, чем за 10 дней до их начала оповещает в местной печати или делает объявление через справочно-информационную организацию, а также вывешивает объявление в месте нахождения продаваемого имущества и в суде.

Лица, желающие принять участие в торгах, предварительно дав подписку о том, что нет препятствий предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь для приобретения имущества, вносят в депозит суда сумму в размере 10 % его оценки. Торги начинаются с указанной в акте описи имущества оценочной стоимости. Имущество считается проданным лицу, которое предложило на торгах наибольшую цену. Покупатель обязан в течение семи дней после окончания торгов внести полностью сумму, за которую им куплено имущество, за вычетом суммы внесенной до начала торгов.

Следует отметить, что в отношении определения начальной цены будут применяться не правила статьи 506 ГПК о том, что оценка описанного движимого имущества производится судебным исполнителем по ценам, существующим в данной местности, а правила Гражданского кодекса о том, что оценка строений, принадлежащих гражданам, производится исходя из их действительной стоимости.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 331 ГК порядок определения начальной продажной цены заложенного имущества дифференцируется в зависимости от того, обращается ли взыскание на предмет залога по решению суда или во внесудебном порядке. В первом случае начальная продажная цена назначается судом, во втором – определяется соглашением между залогодержателем и залогодателем.

В торгах не имеют права участвовать должностные лица государственных органов, в том числе суда, прокуратуры, органов внутренних дел и члены их семей (ст. 515 ГПК Республики Беларусь).

Согласно части 1 статьи 26 Закона «О залоге» в торгах, конкурсах, аукционах, на которых реализуется заложенное имущество, не имеет права участвовать залогодержатель.

В силу статьи 517 ГПК Республики Беларусь торги объявляются судебным исполнителем несостоявшимися в следующих случаях: если на торги явилось менее двух покупателей; если никто из явившихся на торги не сделает надбавки против первоначальной оценки имущества; если покупатель в течение установленного законом срока не внес полностью сумму, за которую им осуществлена покупка.

В отношении последствий объявления торгов несостоявшимися Гражданский кодекс предусматривает иные по сравнению с ГПК и Законом «О залоге» правила. Так, в соответствии с частью 2 статьи 26 Закона «О залоге», если объявлено, что торги не состоялись, объявляются повторные торги. При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой. Аналогична по этому вопросу и позиция ГПК (ст. 519). Что касается Гражданского кодекса, то согласно пункту 4 статьи 331 при объявлении первых торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои



требования, обеспеченные залогом. Статья 331 рассматривает эту сделку как договор купли-продажи, применяя к ней те же правила. Следует обратить внимание, что речь здесь идет не об одностороннем праве приобрести, а о праве сторон заключить договор купли-продажи заложенного имущества на основе свободного волеизъявления каждой из сторон. В этом принципиальное отличие этой конструкции от права залогодержателя оставить имущество за собой независимо от воли залогодателя. Такое право возникает у залогодержателя, как и ранее, только при объявлении несостоявшимися повторных торгов. Однако оставить за собой нереализованное имущество залогодержатель может только с оценкой в сумме не более чем на 10 % ниже начальной продажной цены на повторных торгах. Из 90 % этой цены он должен погасить причитающийся ему долг, а остаток, если таковой имеется, возвратить залогодателю.

Если залогодержатель не воспользуется своим правом в течение месяца после объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается. Заметим, что Закон «О залоге» такого основания прекращения залога не предусматривал.

В соответствии с частью 7 статьи 25 Закона «О залоге», пунктом 5 статьи 331 Гражданского кодекса, если сумма, полученная от реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований залогодержателя, он вправе (при отсутствии иного указания в законодательстве или договоре) получить недостающую сумму из другого имущества должника в порядке очередности, предусмотренной законодательством. Правда, такие требования залогодержателя лишаются тех преимуществ, которые имеют требования, обеспеченные залогом.

Если же сумма, полученная при реализации заложенного имущества, превышает размер требований залогодержателя, разница выплачивается залогодателю.

В соответствии со статьей 339 Гражданского кодекса при залоге вещей в ломбарде, в случае невозвращения в установленный срок суммы кредита, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард вправе на основании исполнительной надписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать эту вещь в порядке, предусмотренном пунктами 3, 4, 6 и 7 статьи 331 Гражданского кодекса для реализации заложенного имущества (т.е. путем продажи с публичных торгов). После этого требования ломбарда к залогодателю (должнику) погашаются, даже если сумма, вырученная от реализации, недостаточна для их полного удовлетворения.

В соответствии с пунктом 7 Порядка передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь от 7 марта 2000 г. № 303/9, в случае неисполнения залогодателем обеспеченного залогом обязательства банк вправе от имени залогодателя реализовать принятый в залог земельный участок при сохранении его целевого назначения. При этом до момента продажи земельного участка банк может предоставить залогодателю право выкупить заложенный им земельный участок по цене, равной сумме невозвращенной части кредита и процентов за пользование им.

Если залогодатель не воспользовался предложением банка, то банк письменно предлагает выкупить земельный участок соответствующему исполнительному и распорядительному органу или юридическому лицу Республики Беларусь, или гражданину Республики Беларусь, которые в соответствии с законодательством Республики Беларусь могут быть собственниками такого участка.

При получении банком за проданный земельный участок суммы, превышающей задолженность залогодателя банку и расходы по реализации участка, банк в течение двух недель перечисляет сумму превышения залогодателю, а в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, — соответствующему исполнительному и распорядительному органу.

Как уже ранее было отмечено, Гражданским кодексом предусмотрена возможность обращения взыскания на предмет залога без обращения в суд (ст. 330). В то же время статьей 331 Гражданского кодекса определено, что реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если Гражданским кодексом и другими актами законодательства не установлен иной порядок.

Поскольку иной порядок реализации заложенного имущества законодательно не был установлен, банки и залогодатели не имели возможности удовлетворить свои требования по погашению банковского кредита за счет заложенного имущества без проведения публичных торгов и обращения в суд.

Декрет Президента Республики Беларусь «Об упорядочении реализации заложенного имущества» от 27 января 2003 года № 5 регулирует эти отношения и устанавливает нормы, которые допускают погашение банковского кредита за счет заложенного имущества без обращения в суд и проведения публичных торгов на основании нотариально удостоверенного договора залога залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения установленных законодательством оснований для обращения взыскания на предмет залога.



При этом Декретом предусматривается, что по указанному договору право собственности на заложенное имущество не переходит к залогодержателю (банку) и его действие не распространяется на те случаи, когда в соответствии с законодательными актами взыскание на предмет залога обращается только по решению суда или на основные средства залогодателя.

Таким образом, Декрет законодательно закрепляет право залогодержателя (кредитора) по удовлетворению требований по погашению банковского кредита за счет заложенного имущества по соглашению сторон.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Вишневский А.А. Залоговое право. — М.: БЕК, 1995. — С. 89.
2. Комментарий части первой ГК РФ (для предпринимателей). — М.: Фонд «Правовая культура», 1995. — С. 302.
3. Обобщение судебной практики по делам, связанным с правоотношениями, вытекающими из Закона Республики Беларусь «О залоге» // Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. — 1997. — № 2. — С. 197.
4. Витрянский В.В. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество // Закон. — 1995. — № 5. — С. 84.